

## 第2編 マンションの建替えか修繕かを判断する ためのマニュアル

## ●このマニュアルについて

マンション建替えにおいては、当該マンションの老朽化の程度をきちんと把握し、建替えと修繕その他の方法とについて十分に比較検討し、建替えの必要性や合理性を区分所有者間で共有することが、建替え実現に向けた合意形成を円滑に進める上で重要になると考えられます。

このため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定に伴い公表された、同法第4条第1項の「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」においては、区分所有者等の合意形成の促進に関し、国は、区分所有者の合意形成の進め方に関する指針を作成するとともに、管理組合等が建替えと修繕その他の対応との比較検討にあたって十分な検討を行うことが可能となるよう、当該検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携して、その普及に努めることとされています。これを受けて、建替えか修繕かを判断するための技術的指針として作成したものが、このマニュアルです。

なお、前者の指針として、建替えの検討から計画へ、計画から事業の実施へというマンション建替えの全過程の合意形成の進め方について、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」が作成されており、本マニュアルは、このマンション建替えの合意形成を図る過程で行われる、建替えと修繕その他の方法との比較検討の方法について詳述した、いわば「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」のサブルーティンを成すものとして位置づけられるものであります。

建替えと修繕その他の方法との比較検討にあたっては、建替えと修繕その他の方法それぞれの居住性等の改善効果を把握するとともに、所要費用を算定して比較検討することが求められます。平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替え費用のみならず、修繕・改修の費用についても算出し、全区分所有者に通知することが要件とされました。

このため、このマニュアルでは、以下についての考え方や進め方を示しています。

- ①マンションの老朽度判定、不満・ニーズの把握と要求する改善水準の設定
- ②修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定
- ③建替えの改善効果の把握と費用の算定
- ④費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断

このマニュアルは、国土技術政策総合研究所における研究成果を踏まえて、建替えを検討する管理組合とそれを支援する専門家等に向けて作成されています。建替えか修繕かの判断を行うのは個々の区分所有者ですが、当該マンションの老朽度判定や費用算定などについて、専門家等の協力が必要不可欠となるからです。管理組合内における建替えに向けた合意形成のレベルに応じて、両者が協力してこのマニュアルを有効に活用されることを期待します。

## <注>

このマニュアルでは、建替えと比較検討する「修繕その他の方法」について、「修繕・改修」と表現しています。ここで、「修繕」と「改修」というそれぞれの用語の定義は以下のとおりです。

「修繕」:劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること

「改修」:劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること

なお、マンションの経年に伴う変化としては、「劣化」と呼ばれる「物理的・化学的・生物的要因により、建物の初期の物理的な性能が低下する」ものや、「陳腐化」と呼ばれる「社会的・技術的情勢の変化により、ものの機能・性能などの相対的価値が低下する」ものがあります。こうした「劣化」と「陳腐化」とをあわせて、その度合いをこのマニュアルでは「老朽度」と呼ぶことにします。

## ●目次

概論 建替えか修繕・改修かの判断の基本的考え方	151
<b>第1章 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定</b>	159
I-1 マンションの老朽度の判定	161
(i) 管理組合における簡易判定 ①基本的考え方	161
(i) 管理組合における簡易判定 ②簡易判定の方法	162
(ii) 専門家による老朽度判定 ①専門家による老朽度判定の方法	167
(ii) 専門家による老朽度判定 ②老朽度判定の基準	175
I-2 現マンションに対する不満やニーズの把握	197
I-3 要求改善水準の設定	198
<b>第2章 修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定</b>	201
II-1 修繕・改修の工事内容の設定	203
II-2 修繕・改修による改善効果の把握	205
II-3 修繕・改修費用の算定	206
<b>第3章 建替えの改善効果の把握と費用の算定</b>	217
III-1 建替え構想の策定(建替え工事内容の設定)	219
III-2 建替えによる改善効果の把握	221
III-3 建替え費用の算定	222
<b>第4章 建替えか修繕・改修かの判断</b>	223
IV-1 改善効果のみにより建替えか修繕・改修かの判断が可能な場合	225
IV-2 改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合	228
<b>参考資料</b>	237
参考資料1 一般的新築マンションの性能に関する実態調査結果	239
参考資料2 修繕・改修技術整理シート	254



## 概論 建替え修繕・改修かの判断の基本的考え方

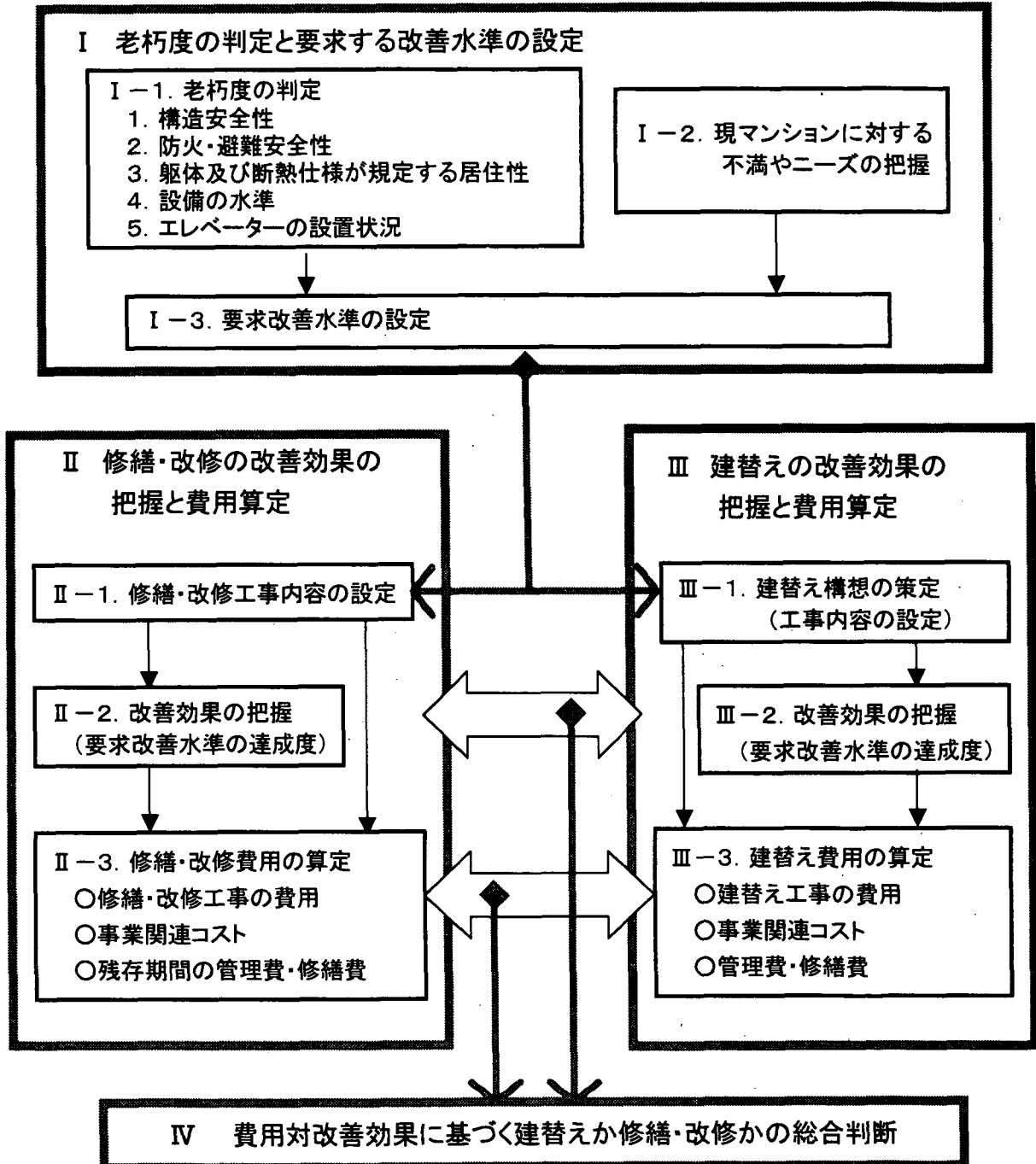
どのような手順と考え方にもとづき、マンションの建替えか修繕・改修かの判断を行えば良いのでしょうか。最初に、その基本的な考え方と手順について概説します。



## 建替えか修繕かの判断の基本フロー

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、現マンションの老朽度と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、それを修繕・改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断を行います。

### □建替えか修繕かの判断の基本フロー





## I 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定

### I-1. マンションの老朽度の判定

- ・ 建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定することが必要となります。なお、建築後相当の年数が経過した中高層を主とするマンションでは、鉄筋コンクリート造(RC造)及び鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)が一般的であるため、このマニュアルでは、構造形式がRC造及びSRC造のものを対象としています。

#### (i) 管理組合における簡易判定

- ・ 専門家に依頼する前に、一般の区分所有者の方々が、自らのマンションの現状を大まかにでも認識しておくための「簡易判定」を設け、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系から判定します。
- ・ 安全性判定に関する項目は、構造安全性と避難安全性の観点から判定します。いずれの項目も居住者の安全性に関わる重要な項目ですから、「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにします。
- ・ 一方、居住性判断に関する項目については、躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定します。これらの項目は、安全性のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なることになる相対的な項目であると言えます。このため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは、区分所有者の方々の改善ニーズ等に応じて、管理組合において任意に判断します。

#### (ii) 専門家による老朽度判定

専門家による老朽度判定の基本的考え方と具体的な行い方の概要は次のとおりです。

##### (1) 判定対象部位について

- ・ 老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします。
- ・ 各住戸内の専有部分については、各居住者の個別的意向が強く反映される部分であるため、客観的に評価を行うことは難しいと言えます。共用部分と一体的に扱う必要がある部位や共用部分による制約を強く受ける部位についてのみ、対象部位として取り上げるものとします。

##### (2) 老朽度判定の基本項目について

- ・ マンションの老朽度判定においては、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5つの基本項目を設定します。
- ・ 設定した5つの基本項目について、部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定し、この各細項目について老朽度判定を行います。

<p><b>1. 構造安全性</b></p> <p>(1)耐震性</p> <p>(2)構造躯体の材料劣化・構造不具合(コンクリート強度、中性化深さ、基礎の沈下、傾斜等)</p> <p>(3)非構造部の材料劣化(仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等)</p> <p><b>2. 防火・避難安全性</b></p> <p>内部延焼に対する防火性(小屋裏及び天井裏の界壁、面積区画、堅穴区画)</p> <p>避難経路の移動容易性(共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配)</p> <p>避難経路の防煙性(共用階段及び共用廊下の防煙性)</p> <p>2方向避難の確保</p> <p><b>3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性</b></p> <p>1)共用部分:階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性</p> <p>2)専有部分等:面積のゆとり、バリアフリー性 等</p> <p><b>4. 設備の水準</b></p> <p>1)共用部分:消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備</p> <p>2)専有部分等:給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備 等</p> <p><b>5. エレベーター(EV)の設置状況</b></p>
--

(3)老朽度判定の考え方について

- 老朽度判定は、設定した各細項目について、下表のグレード区分で行います。

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

- 「構造安全性」「防火・避難安全性」については、居住者の安全性(人命保護)に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善(修繕・改修)の対象と位置づけるものとします。
- 一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の各指標については、グレードA・グレードB+・グレードB-の3段階評価とし、グレードCは設けません。建築後それほどの年数が経過していない(新築されて間がない)マンションと比べて、やや陳腐化しているものをグレードB+、かなり陳腐化しているものをグレードB-としています。

## I-2 現マンションに対する不満やニーズの把握

- ・ 建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満やニーズを的確に把握することが必要です。

## I-3. 要求改善水準の設定

- ・ 当該マンションの客観的な老朽度と各区分所有者が現在の住宅・住環境等に抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、当該マンションの水準をどの程度まで改善したいと考えるのか、また、建替えを行うとした場合に期待する住宅の水準をどう考えるのかを検討した上で、建替えや修繕・改修により要求する改善水準(以下、「要求改善水準」という。)を設定します。専門家の協力を得ながら行います。
- ・ この場合、老朽度の判定結果により、グレードCと評価された項目は全て修繕・改修の対象とする必要があります。すなわち、修繕・改修による改善水準の設定に際しては、グレードCの項目は全て問題のない水準への性能の回復・向上を必要とします。グレードBについては、管理組合の改善ニーズ等に応じて、修繕・改修の対象としないかどうかを管理組合が任意に判断するものとします。グレードAについては、基本的に修繕・改修の対象とする必要はありません。

## II 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

まずは、修繕・改修により要求改善水準を実現することを検討します。修繕・改修による改善効果を把握し、その所要費用を算定します。

### II-1. 修繕・改修工事内容の設定

- ・ 当該マンションの老朽度の状況と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修工法の有無やその適用可能性、修繕・改修により得られる水準の程度等について、専門家の協力を得て検討し、修繕・改修工事内容を設定します。

### II-2. 修繕・改修の改善効果の把握

- ・ 設定した要求改善水準と、実際に当該マンションにおいて修繕・改修工事で実現することができる水準とには開きがある場合があります。専門家の協力を得て、修繕・改修工事の実施により、どの程度の改善効果が期待できるのかを把握することが大切です。
- ・ I-3で設定した要求改善水準のうち、II-1で修繕・改修の可能性を判断した結果、実現できない項目や改善が十分に図ることができない項目等がある場合は、修繕・改修により実現できない項目として明確に把握しておく必要があります。あわせて、修繕・改修実施後のマンション(躯体)の期待できる残存年数を検討し、設定しておきます。

### II-3. 修繕・改修費用の算定

- ・ 設定した修繕・改修工事の費用を、専門家の協力を得て算定します。

### Ⅲ 建替えの改善効果の把握と費用算定

次に、修繕・改修と比較する建替えについて、改善効果を把握し、所要費用を算定します。

#### Ⅲ－1. 建替え構想の策定(工事内容の設定)

- ・ 建替えの要求改善水準を踏まえつつ、建替え構想を策定し、あわせて概略の工事内容の設定を行います。なお、建替えでは、ほとんどの場合、要求改善水準の全てに対応することが可能であると考えられます。

#### Ⅲ－2. 建替えの改善効果の把握

- ・ 建替えの場合は、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションの要求改善水準を全て実現することが可能であると考えられますが、利用している容積率が指定容積率を超過している場合など、都市計画・建築規制上の既存不適格マンションである場合は、建替え後のマンションを基本的に適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があるので注意が必要です。

#### Ⅲ－3. 建替え費用の算定

- ・ 建替え工事内容に基づき、専門家の協力を得て、建替え費用を算定します。

### Ⅳ 費用対効果に基づく建替えと修繕・改修の総合判断

- ・ 最後に、建替えと修繕・改修それぞれの費用対改善効果を総合的に判断して、建替えか修繕・改修かの判断を行います。
- ・ 判断にあたっては、建替えと修繕・改修の改善効果の大きさ、改善効果を得るために投じられる所要費用や改善後のマンションの存続・残存期間などを総合的に判断します。

